



## VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

---

**Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Herontwikkeling Borneostraat eo  
(project De Kemp)**

**Zaaknummer: 46297-2023**

**Datum: 18 juli 2023**

---

### **Voorstel**

U wordt voorgesteld overeenkomstig de nota van zienswijzen een standpunt in te nemen op de ontvangen zienswijze, (de analoge en digitale versie van) van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Borneostraat eo (project De Kemp)' ongewijzigd vast te stellen, en geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Inleiding**

Wonen Zuid (hierna ook: initiatiefnemer) is van plan om in de omgeving Borneostraat, Kempweg, Celebesstraat, Karel Doormansplein en Floresstraat 126 bestaande woningen gefaseerd te vervangen door 124 nieuwbouwwoningen. Ook het omliggende openbaar gebied (infrastructuur en groenvoorzieningen) zal opnieuw worden ingericht. De vervanging van de bestaande woningen is niet mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan. Daarom moet het bestemmingsplan 'De Kemp Kitskensberg Kitskensdal' gedeeltelijk worden herzien.

Ten behoeve van het plan is daarom het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Borneostraat eo (project De Kemp)' opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 24 mei 2023 tot en met dinsdag 4 juli 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De commissie ruimte is op 24 mei 2023 over de start van de procedure geïnformeerd. Het is nu aan uw gemeenteraad om een standpunt in te nemen op de zienswijze, en het bestemmingsplan vast te stellen.

### **Toelichting**

#### Planbeschrijving

Het plan bestaat uit het vervangen van 126 bestaande woningen door 124 nieuwe woningen. Het stedenbouwkundig ontwerp laat de bestaande hoofdstructuur (stratenplan) van het gebied in stand. In de huidige situatie staan de te vervangen woningen op percelen van ruime omvang. In de nieuwe situatie worden de woonpercelen naar verhouding kleiner, zodat er meer ruimte komt voor openbaar groen en verbetering van de infrastructuur (met onder andere meer openbare parkeerplekken). Ook de opwaardering van de openbare ruimte vormt dus een wezenlijk onderdeel van het plan.

De bestaande woningen zijn voornamelijk eengezinswoningen. Een klein deel, 28 woningen, bestaat uit beneden- en bovenwoningen. In de nieuwe situatie komen geen beneden- en bovenwoningen meer terug. De nieuwe woningen worden dus allemaal eengezinswoningen. Een deel van deze woningen, 31 woningen, worden tevens levensloopbestendig gemaakt om rekening te houden met de woningbehoefte van de huurders van Wonen Zuid en vergrijzing. Verder richt Wonen Zuid zich op het verbeteren van de technische en energetische kwaliteit van de woningen. De bestaande woningen zijn gebouwd rond 1950 en hebben een energielabel F. De beoogde nieuwbouwwoning zijn bijna nul-op-de-meter woningen die zeer energiezuinig zijn.

Tenslotte speelt er een vraagstuk rondom particulier bezit in het plangebied. Binnen het plangebied zijn momenteel nog 5 woningen in particulier bezit. Ten behoeve van de realisatie van het eindbeeld heeft Wonen Zuid de intentie tot aankoop van deze woningen. Het plan voor de herontwikkeling zal gefaseerd worden uitgevoerd. Daarbij wordt de fasering van de herontwikkeling afgestemd op beschikbaarheid van de woningen welke nog in particulier eigendom zijn. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met deze fasering. Het plan voorziet in een planologisch kader voor zowel het eindbeeld als voor de situatie waarin een deel van de bestaande woningen (inclusief de woningen die in particulier bezit zijn) nog behouden blijven.

#### Ruimtelijk / Stedenbouwkundig

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is de beoogde ontwikkeling passend binnen de bestaande functionele structuur van de omgeving: binnen een woongebied worden bestaande verouderde woningen, vervangen door nieuwe woningen. Ook qua stedenbouwkundige verschijningsvorm zijn de nieuwe woningen grotendeels vergelijkbaar met de oude woningen: de nieuwe woningen zijn rijwoningen, bestaande uit twee bouwlagen en worden afgedekt met een kap. Daarnaast worden ook levensloopbestendige woningen toegevoegd die bestaan uit één bouwlaag met kap. Onder het kopje Planbeschrijving is reeds uiteengezet, dat door aanpassingen in de verkavelingsstructuur ruimte ontstaat voor een kwalitatieve verbetering van het openbaar gebied.

#### Renovatie of nieuwbouw

Bij de start van de planvorming heeft er discussie plaatsgevonden of de bestaande woningen in het gebied niet beter gerenoveerd zouden kunnen worden, dan vervangen. Wonen Zuid heeft (samengevat) vanwege de volgende redenen voor nieuwbouw gekozen:

- Renovatie is te duur, in verhouding tot de resultaten die dit oplevert (zowel voor wat betreft kwaliteit als duurzaamheid);
- De kosten van zowel renovatie als nieuwbouw leiden waarschijnlijk tot een huurverhoging. Bij nieuwbouw kan deze verhoging worden gecompenseerd door een daling van de energielasten. Bij renovatie kan niet dezelfde energiezuinigheid worden bereikt als bij sloop-nieuwbouw;
- Renovatie kan niet in bewoonde toestand plaatsvinden. Dit betekent dat ook bij renovatie, vergelijkbaar met sloop-nieuwbouw, de huidige bewoners tijdelijk ergens anders zullen moeten wonen;
- Nieuwbouw biedt betere mogelijkheden de woningen levensloopbestendig of zorggeschikt te maken;
- Nieuwbouw biedt betere mogelijkheden voor een opwaardering van het openbaar gebied.

Een van de doelstellingen van het plan, is om de bestaande sociale cohesie waar mogelijk in stand te laten. Om deze reden krijgen de huidige bewoners een terugkeeroptie. Onder het kopje Omgevingsdialoog wordt hier verder op ingegaan.

#### Omgevingsdialoog, ontwerpbestemmingsplan en resultaat zienswijzenprocedure

Zoals aangegeven is de herontwikkeling van de woonbuurt niet mogelijk op grond van het huidige bestemmingsplan 'De Kemp Kitskensberg Kitskensdal'. Om het huidige bestemmingsplan ter plaatse te herzien, heeft initiatiefnemer het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Borneostraat eo (project De Kemp)' opgesteld. Op de voorbereiding en publicatie van het (ontwerp)bestemmingsplan is de wettelijke procedure als opgenomen in paragraaf 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Wonen Zuid heeft voorafgaand aan de start van de formele procedure een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd met de omgeving en bewoners van het plangebied. Er is een

bewonerscommissie opgericht waarin bewoners uit het plangebied deelnemen. Zij kunnen ophalen wat er speelt onder de bewoners en als gesprekspartner dienen voor Wonen Zuid. Zowel in de voorbereiding als in de uitvoering van het project is er regelmatig overleg tussen Wonen Zuid en de Huurdersvereniging Wonen Zuid en wordt ook de wijkraad De Kemp regelmatig betrokken bij gesprekken. Tenslotte heeft Wonen Zuid een Sociaal Plan toegekend voor het plangebied. Dit houdt in dat als een huurder, om welke reden dan ook, nu al moet of juist graag wilt verhuizen, deze recht heeft op de verhuis- en herinrichtingsvergoeding en ook voorrang kan krijgen bij Thuis in Limburg. Indien huurders graag terug willen keren in de nieuwbouwwoningen wordt dit ook ondersteund met een terugkeeroptie, wisselwoningen en verhuisvergoeding.

Een overzicht van de verschillende communicatie- en participatiemomenten:

- In 2016 en 2019 is er uitgebreide bewonersparticipatie met campagnes gevoerd. Deze bestonden uit (digitale) enquêtes, sport- en spel plein dagen, bruisbal en een blokparty.
- Op 18 en 20 oktober 2021 zijn een tweetal inloopdagen georganiseerd waar Wonen Zuid de sloop- en nieuwbouwplannen in concept heeft toegelicht en eventuele vragen zijn beantwoord.
- Op 14 juli 2021 heeft een kennismaking plaatsgevonden met de (nieuwe leden) van Stichting wijkraad De Kemp. Vervolgens heeft Wonen Zuid op 26 oktober 2021 de plannen en de wijkvisie gepresenteerd en toegelicht aan de leden van de wijkraad.
- Vanuit de zittende huurders is een bewonerscommissie opgesteld die als afgevaardigden de belangen van de huurders kan behartigen.
- Samen met de wijkraad, de bewonerscommissie en de huurderbelangenvereniging heeft er vanaf april 2022 regulier overleg en afstemming plaatsgevonden over de planvorming.
- Een aantal bewoners en leden van de bewonerscommissie zijn regelmatig individueel bezocht en er hebben gesprekken plaatsgevonden.
- Er is regelmatig door middel van een nieuwsbrief gecommuniceerd naar de bewoners in het plangebied.
- Medio oktober 2022 heeft de eerste gespreksronde met alle zittende huurders plaatsgevonden.
- Op 8 december 2022 hebben wethouders Franssen en van Rey een brief gestuurd aan de Wijkraad, naar aanleiding van gesprekken die zij in het najaar van 2022 hebben gevoerd met zowel de Wijkraad als Wonen Zuid. In de brief wordt bevestigd dat er nog diverse (praktische) aandachtspunten zijn bij de planvorming, maar is ook aangegeven dat het herontwikkelen van een wijk een puzzel is. Wonen Zuid moet daarbij keuzes maken, zoals in dit geval de keuze voor het sloop/nieuwbouw scenario in plaats van renovatie. Het is helaas niet realistisch om aan alle wensen van om- en aanwonenden tegemoet te komen.
- In februari 2023 heeft een tweede gespreksronde met alle zittende huurders plaatsgevonden waarbij ze ook een voorstel voor een nieuwe woning hebben ontvangen. Momenteel worden er nog 57 woningen regulier verhuurd. Concreet hebben 57 bewoners dit schriftelijke voorstel ontvangen. Van deze 57 huurders keren er 53 terug, en hebben 3 huurders een andere woning binnen Wonen Zuid geaccepteerd. Ten slotte is 1 huurder nog niet akkoord. Echter deze huurder gaat waarschijnlijk uit het gebied vertrekken;
- Op 9 mei 2023 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden, georganiseerd door Wonen Zuid, Van Wijnen projectontwikkeling en de gemeente Roermond, waarbij bewoners en omwonenden binnen konden lopen met alle vragen die ze hebben over de nieuwe wijk, indeling van de woningen, de fasering van sloop en nieuwbouw en het bestemmingsplan. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn gedurende deze bijeenkomst geen opmerkingen gekomen die aanleiding gaven het plan te wijzigen. Grootste aandachtspunten die naar voren zijn gekomen zijn de fasering (kunnen mensen direct over naar hun nieuwe woning of krijgen ze

eerst een tijdelijke woning), de indeling van woningen en de waarde van zelf aangebrachte voorzieningen. De komende periode wordt door Wonen Zuid gebruikt om deze aandachtspunten met de bewoners verder uit te werken en op te lossen waar mogelijk.

- Op 18 juli 2023 heeft naar aanleiding van de ingediende zienswijze een overleg plaatsgevonden tussen wijkraad De Kemp, bewonerscommissie, Wonen Zuid en wethouders Franssen en van Rey. In dit overleg is de zienswijze uitgebreid toegelicht en is de dialoog met elkaar aan gegaan. Uiteindelijk heeft dit niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan. Wel gaat Wonen Zuid de individuele situaties met de verschillende bewoners bespreken en waar mogelijk en nodig maatwerkoplossingen bieden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 24 mei 2023 tot en met dinsdag 4 juli 2023 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 23 mei 2023 in het Elektronisch Gemeenteblad.

Er is één zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijze heeft met name betrekking op de voorgenomen sloop van 126 en nieuwbouw van 124 woningen, ten aanzien waarvan de indieners stellen dat renovatie een betere optie is. Daarbij wordt aangegeven dat de omgevingsdialoog wat indieners betreft beter gevoerd had kunnen worden, en worden zorgen van huidige bewoners over onder andere de identiteit van de wijk, en de betaalbaarheid van (nieuwe) woningen toegelicht.

De zienswijze bevat weinig argumenten waarom het bestemmingsplan in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze raakt echter wel aan de belangenafweging, die de raad voor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet maken. Die belangenafweging is hiervoor al aan de orde gekomen onder het kopje 'Renovatie of nieuwbouw'. In de Nota van zienswijzen wordt hier nader op ingegaan. Ook heeft Wonen Zuid als initiatiefnemer nog op de zienswijze gereageerd, en nogmaals toegelicht waarom sloop/nieuwbouw in deze het meest wenselijke scenario is. De reactie van Wonen Zuid onderschrijven wij.

Voor de behandeling bij de commissie Ruimte heeft ten slotte overleg plaatsgevonden met de wijkraad en bewonerscommissie, zoals door de portefeuillehouder ook aangegeven tijdens de raadsvergadering van 6 juli 2023, en hiervoor onder het overzicht van communicatie- en participatiemomenten.

De zienswijze geeft zoals aangegeven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen, of niet vast te stellen. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

#### Grondexploitatieovereenkomst en exploitatieplan

Het is een wettelijke verplichting op grond van artikel 6.12 jo. 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening om de kosten die tot de grondexploitatie behoren te verhalen. Omdat sprake is van de bouw van één of meer woningen dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal, de fasering en de locatie-eisen zijn vastgelegd in een anterieure grondexploitatieovereenkomst. Ons college heeft op 16 mei 2023 besloten een anterieure grondovereenkomst aan te gaan met Wonen Zuid. Deze overeenkomst bevat onder andere bepalingen over onderstaande elementen:

- het programma;
- de planning;
- de rol-, taak- en risicoverdeling;
- aanleg openbare ruimte;
- bijdrage ambtelijke kosten;
- vergoeding planschade;

- duur en ontbinding.

Aangezien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied hiermee anderszins is verzekerd en de economische uitvoerbaarheid van het plan is verzekerd, kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

### Procedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekend gemaakt in het Elektronisch Gemeenteblad. Hierin wordt aangekondigd dat het plan weer gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

### Historie

- Op 15 maart 2022 heeft ons college besloten een intentieovereenkomst aan te gaan met Wonen Zuid om afspraken vast te leggen over de verdere ontwikkeling van de herstructurering van de Celebesstraat, Borneostraat, Floresstraat en Kempweg, en een ingekomen brief met vragen en zorgen hierover te beantwoorden;
- op 21 juni 2022 heeft ons college besloten kennis te nemen van de stand van zaken voor deze herontwikkeling en in te stemmen met het stedenbouwkundig ontwerp;
- op 16 mei 2023 heeft ons college besloten:
  1. een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan met Wonen Zuid over het bouwplan Herontwikkeling Borneostraat eo conform het concept 8 d.d. 6 april 2023;
  2. dat voor deze herontwikkeling geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld omdat geen sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen, en dit besluit met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen;
  3. het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Borneostraat eo' in procedure te brengen door het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen.
  4. Aan de naam van het Bestemmingsplan 'Herontwikkeling Bestemmingsplan Borneostraat eo' toe te voegen '(project De Kemp).'
- op 24 mei 2023 heeft wethouder Franssen de commissie ruimte over de start van de procedure geïnformeerd;
- het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 24 mei 2023 tot en met dinsdag 4 juli.

### Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

### Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Roermond,

de (wnd) secretaris,

de (wnd) burgemeester,

bc

R. Dragt

O. Hoes